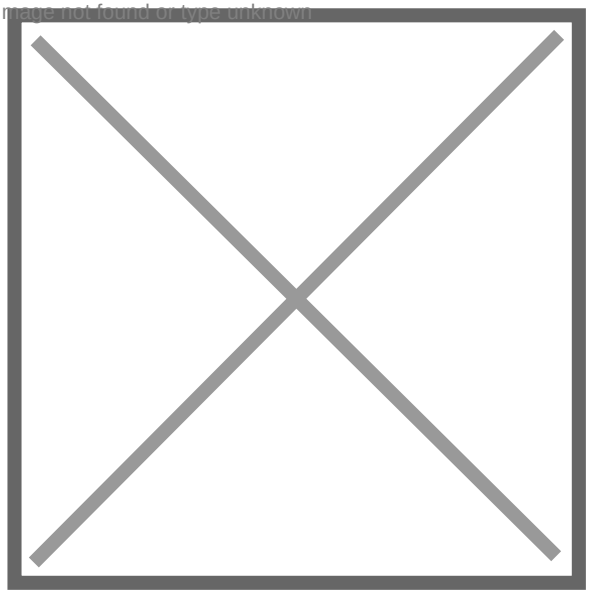
Image not found or type unknown



Congé de fin de bail et refus de quitter l'appartement

Par **JeanMarc83136**, le **12/09/2013** à **08:57**

Bonjour,

Nous sommes une indivision (3 frères) et nous possédons un appartement que l'on loue depuis une trentaine d'année à une personne (veuve et vivant seule) avec un loyer très en dessous du marché (500 euros pour un T4 de 80m² à Marignane)

Nous avons fait établir et remettre au locataire un congé de fin de bail (par un huissier).

Aujourd'hui la personne a 65ans, se dit dépendante (mais nous n'avons aucun document l'attestant) et nous dit qu'elle refuse de quitter l'appartement (fin de bail programmée en fin d'année).
D'autre part il faut préciser que:
- elle est avec peu de ressources (elle a un problème de versement de sa retraite, une procédure est en cours, elle a fait une demande du minimum veilleisse)
- depuis un an c'est sa fille qui est notre principale interlocutrice.

De notre coté on aurait besoin de vendre rapidement pour des raisons financières.

Nous (indivision), acceptons de reporter la mise en vente aux conditions:
- que la fille soit caution solidaire
- que le loyer soit ré-évalué au prix moyen du m² du quartier.

A celà la fille de notre locataire nous répond (par téléphone, jamais écrit):
- il n'est pas question qu'elle soit caution solidaire,
- qu'il n'est pas question de ré-évaluer le loyer (même si elle reconnait qu'il est bas !)

- que sa mère ne quittera pas le logement à la fin du bail.

Pour nous (toujours l'indivision), il nous semble normal de laisser cette personne dans le logement, tout en sachant que l'on ne pourra plus faire de congé de fin de bail par la suite et que donc cette personne restera advitam dans le logement.

Question:
- a-t-on le droit de laisser la personne dans le logement ? (c'est bête mais on a envoyé le congé de fin de bail il y a bientot 4 mois !)
- a-t-on le droit d'augmenter le loyer comme on le souhaite ? (se caler sur le prix moyen au m² du quartier)
- en cas de dépendance avérée, est-ce que les descendants sont des garanties de facto ?
- si la personne ne quitte pas le logement alors que le bail est fini, que va t-il se passer ? (vu qu'il n'y a plus de bail, est-ce une expulsion? .... on ne souhaite SURTOUT PAS en arriver là !)

En vous remerciant pour votre aide et vos conseils .

Jean-Marc

(et désolé d'avoir été aussi long... :-))

Par **moisse**, le **12/09/2013** à **10:40**

Bonjour,
Toutes les réponses à vos questions dans la loi 89-462 du 06/07/1989 dont les dispositions sont d'ordre public, en particulier l'article 15.
[citation]a-t-on le droit de laisser la personne dans le logement ? (c'est bête mais on a envoyé le congé de fin de bail il y a bientot 4 mois !) [/citation]
Oui si le locataire est d'accord.
[citation] a-t-on le droit d'augmenter le loyer comme on le souhaite ? (se caler sur le prix moyen au m² du quartier) [/citation]
Voir même loi aliné "c" de l'article 17.
[citation] en cas de dépendance avérée, est-ce que les descendants sont des garanties de facto ? [/citation]
Non
[citation]si la personne ne quitte pas le logement alors que le bail est fini, que va t-il se passer ? (vu qu'il n'y a plus de bail, est-ce une expulsion? .... on ne souhaite SURTOUT PAS en arriver là !)[/citation]
C'est alors un occupant sans droit ni titre, comme un squatter et il faudra bien faire quelque chose, ce quelque chose visant à récupérer le bien libre.
Vous n'aurez d'autre choix que de viser l'expulsion.

Attention à l'Age du locataire et à ses ressources, les personnes âgées aux faibles ressources deviennent non expulsables sans relogement correspondant (cf art. 15 même loi - titre III)

Par **Lag0**, le **12/09/2013** à **11:10**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,
Votre bail ne serait-il pas sous loi de 48 par hasard ?

Par **JeanMarc83136**, le **12/09/2013** à **20:04**

Bonsoir et merci pour vos réponses,

Merci Moisse pour le lien vers l'article de loi.
Il est clair que l'on ne pourra pas ré-évaluer le loyer (d'une part il aurait fallu l'annoncer 6 mois avant le terme du bail mais en plus ce n'est pas possible dans le cadre d'un congé)

Le bail a été établi en 1981 pour être exact.
Je ne sais pas ce qu'est la loi de 48, si vous pouviez m'en dire plus (je vais essayer de chercher sur le net)
Sur le bail (établi par notre grand père) il est seulement écrit Bail de droit commun.

En vous remerciant

Jean-Marc

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés